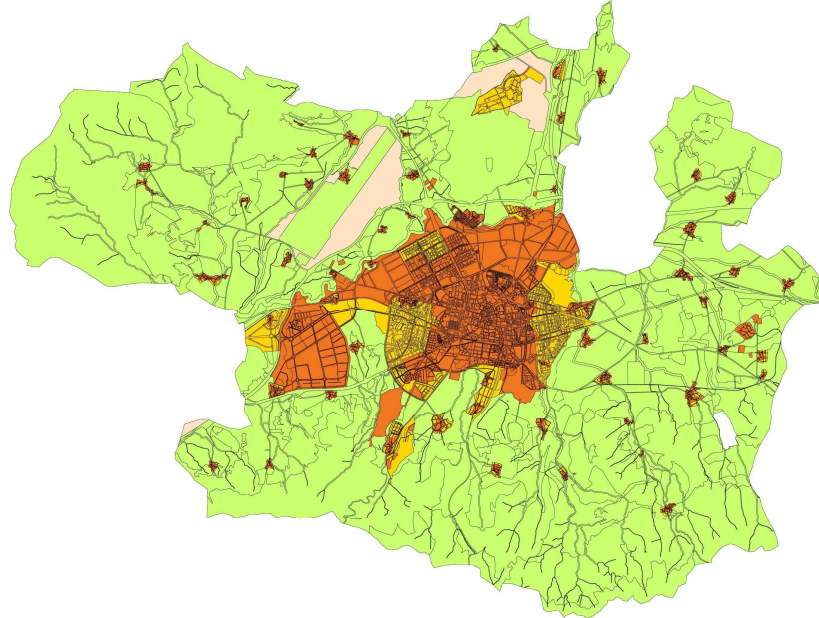


lurzoruaren hirigintza-araubidea: sailkapena



lurzoruaren araubidea 1956ko Legean

B. O. del E.—Núm. 135

14 mayo 1956

3109

DISPONGO:

TITULO PRELIMINAR

Finalidades y campo de aplicación de la Ley

Artículo primero.—Es objeto de la presente Ley la ordenación urbanística en todo el territorio nacional.

Artículo segundo.—La actividad urbanística se referirá a los siguientes aspectos:

- a) Planeamiento urbanístico;
- b) Régimen urbanístico del suelo;
- c) Ejecución de las urbanizaciones; y
- d) Fomento e intervención del ejercicio de las facultades dominicales relativas al uso del suelo y edificación.

Artículo tercero.—1. La competencia urbanística concerniente al planeamiento comprenderá las siguientes facultades:

- a) Redactar un Plan nacional de urbanismo;
- b) Formar Planes de urbanismo provinciales, comarcales y municipales;
- c) Emplazar los centros de producción y de residencia del modo conveniente para la mejor distribución de la población española en el territorio nacional;
- d) Dividir el territorio municipal en perímetros urbanos, de reserva urbana y rústicos;
- e) Establecer zonas distintas de utilización según la densidad de la población que haya de habitarlas, porcen-

Plangintzaren hirigintza-eskumenak 1956ko Lurzoruaren Legean

3116

14 mayo 1956

B. O. del E.—Núm. 155

TÍTULO SEGUNDO

Régimen urbanístico del suelo

CAPÍTULO PRIMERO

Clasificación del suelo

Artículo sesenta y uno.—Las facultades del derecho de propiedad se ejercerán dentro de los límites y con el cumplimiento de los deberes establecidos en esta Ley, o, en virtud de la misma, por los Planes de ordenación, con arreglo a la calificación urbanística de los terrenos.

Artículo sesenta y dos.—El territorio de los Municipios, en que existiere Plan de ordenación se clasificará en suelo urbano, de reserva urbana y rústico.

Artículo sesenta y tres.—1. Constituirán el suelo urbano estos terrenos:

- Los comprendidos en el perímetro que defina el caso de la población, conforme al artículo doce;
- Los que estén urbanizados;
- Los que, sin estar urbanizados, se hallaren enclavados en sectores para los que ya existiere aprobado Plan parcial de ordenación.

2. Los terrenos de suelo urbano se clasificarán, según su destino en la ordenación, en las siguientes modalidades:

- Viales, dedicados a calles y plazas;
- Parques y jardines;
- De edificación pública;
- De edificación privada.

3. A los efectos de esta Ley tendrán la calificación de solares las superficies de suelo urbano aptas para la edificación y urbanizadas con arreglo a las normas mínimas establecidas en cada caso por el Plan, y al que no las concurriere, se precisará que la vía a que la parcela de frente tenga pavimentada la calzada, encintado de aceras y disponga de los servicios de suministro de agua, desagües y alumbrado público.

Artículo sesenta y cuatro.—Constituirán el suelo de reserva urbana los terrenos comprendidos en un Plan general de ordenación para ser urbanizados y no calificados de suelo urbano según el párrafo 1 anterior.

Artículo sesenta y cinco.—Constituirán el suelo rústico los terrenos que no fueren incluidos en ninguno de los supuestos de los dos artículos precedentes.

Artículo sesenta y seis.—1. En las poblaciones que carecieren de Plan de ordenación, el territorio se clasificará en suelo urbano y rústico.

- Constituirán el suelo urbano los terrenos comprendidos en un perímetro edificado al menos en el veinte por ciento de su extensión superficial.
- Constituirán el suelo rústico los demás terrenos no incluidos en la calificación anterior.

Artículo sesenta y siete.—1. El suelo urbano estará sujeto a la limitación de no poder ser edificado hasta que la respectiva parcela, por contar con los servicios mínimos de urbanización a que se refiere el artículo sesenta y tres, merezca la calificación de solar.

2. Sin embargo, podrán autorizarse construcciones destinadas a fines industriales, en las zonas permitidas, o a la explotación del suelo, cuando la seguridad y salubridad quedaren suficientemente atendidas y el propietario asumiera las obligaciones del régimen de cooperación mediante inscripción en el Registro de la Propiedad.

3. Los propietarios de terrenos de suelo urbano deberán:

- Orden los terrenos viales y de parques y jardines y ejecutar la urbanización del modo y en la proporción a que se refiere el artículo ciento cuarente;
- Edificar los solares, bajo la forma de explotación, en el plazo que rija según el artículo ciento cuarenta y dos.

Artículo sesenta y ocho.—Los propietarios de suelo de reserva urbana no podrán realizar, sin perjuicio de lo previsto en el párrafo 2 del artículo cuarenta y siete, obras o instalaciones ni destinar los terrenos a usos o aprovechamientos distintos de los que determine el Plan general de ordenación.

Artículo sesenta y nueve.—1. La propiedad de los terrenos de suelo rústico estará sujeta a las siguientes limitaciones urbanísticas:

Primera.—Los terrenos cuyas características, según el Plan, deban ser objeto de conservación y defensa no podrán ser dedicados a utilidades que impliquen transformación de su destino propiamente agrícola o forestal, según la ordenación.

Segunda.—La facultad de edificar se ejercerá en proporción de un metro cúbico, como máximo, por cada cinco metros cuadrados de superficie, salvo en los casos siguientes:

- Construcciones destinadas a explotaciones agrícolas, silos o viviendas obligatorias en fincas mejorables que respondan a planes o normas del Ministerio de Agricultura;
- Construcciones o instalaciones necesariamente vinculadas a determinados terrenos: las que desarrollaren un fin nacional social, asistencia, educativo, sanitario o turístico, que estén emplazadas en el medio rural, y la edificación singular de vivienda unifamiliar en lugares alejados de los centros urbanos, en los que no exista peligro de formación de un núcleo de población, en todos los cuales podrán permitirse nuevos volúmenes de edificación según el procedimiento previsto en el párrafo 3 del artículo 66.

Tercera.—Los tipos de construcciones habrán de ser adecuados a su condición aléada y quedarán prohibidas las edificaciones características de las zonas urbanas y especialmente los bloques de pisos con paredes medianeras al descubierto.

Cuarta.—En las transferencias de propiedad, divisiones y asignaciones de terrenos rústicos no podrán efectuarse fraccionamientos que rompan la unidad mínima de cultivo señalada en los Planes generales.

5. En los terrenos rústicos a que se refiere la limitación primera del párrafo anterior, los propietarios deberán llevar a cabo los aprovechamientos y explotaciones de que fueren naturalmente susceptibles, de acuerdo con las disposiciones dictadas por el Ministerio de Agricultura.

Artículo setenta.—1. La ordenación del uso de los terrenos y construcciones enajenada en los artículos precedentes no confiere derecho a los propietarios a estar indemnizados, por implicar nuevas limitaciones y deberes que definen el contenido normal de la propiedad según su calificación urbanística.

2. Las ordenaciones que redujeren el volumen mínimo edificable:

- En todo caso, tendrán derecho a indemnización mediante expropiación o imposición de servidumbre;
- En todo caso, será procedente la repatriación de terrenos para distribuir justamente los beneficios y cargas de la ordenación entre los propietarios de cada polígono y manzana, considerados al efecto en comunidad.

lurzoruaaren

araubidea 1956ko

Legaan

LEY DEL SUELO — TÍTULO II —

REGIMEN URBANISTICO DEL SUELO

CAPÍTULO I

CLASIFICACION DEL SUELO

SUELO URBANO, SUELO DE RESERVA URBANA, SUELO RUSTICO, VIALES, PLAZAS, PUBLICO, PRIVADO, DESTINO DE LOS TERRENOS URBANOS.

CON PLAN DE ORDENACION

SIN PLAN

LIMITACIONES

EN SUELO URBANO

EN SUELO DE RESERVA

EN SUELO RUSTICO

1. EDIFICAR SOLO EN SOLARES

EXCEPCION: INDUSTRIAS

3. LOS PROPIETARIOS DEBEN:

a) CEDER VIALES, PARQUES, Y COSEAR URBANIZACION

b) EDIFICAR A PLAZO FIJO

1. NO VARIAR BU USO FORESTAL O AGRICOLA

2. VOLUMEN DE EDIFICACION MAXIMO 100/50 MT EXCEPTO: a) CONSTRUCCIONES MIN AGRICOLAS b) CONSTRUCCIONES ESPECIALES

3. CONSTRUCCIONES ATIPAS PARA AGUILLAS

4. OBLIGATORIEDAD DE CONSERVACION DE UNIDAD DE CULTIVO MINIMA

2. EN LOS TERRENOS A QUE SE REFIERE LA LIMITACION 4. DEBERAN LLEVARSE A CABO LOS APROVECHAMIENTOS QUE FUEREN SUSCEPTIBLES DE ACUERDO CON EL MINISTERIO DE AGRICULTURA

SOLAR

PARCELA CON FACHADA A VIA PAVIMENTADA, CON ENCINTADO Y ACERAS Y SERVICIOS DE SUMINISTRO DE AGUA, DESAGÜE Y ALUMBRADO

INDEMNIZACIONES

1. LA ORDENACION NO DA DERECHO A INDEMNIZACION

2. LAS ORDENACIONES QUE REDUJEREN EL VOLUMEN MINIMO EDIFICABLE A MENOS DE 10/50 MT DAN DERECHO A EXPROPIACION O IMPOSICION DE SERVIDUMBRE

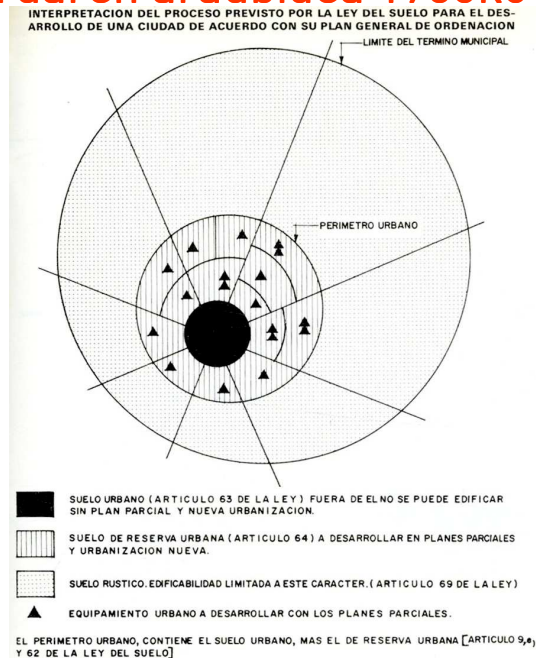
3. EN TODO CASO SERA PROCEDENTE LA REPARCELACION DE TERRENOS PARA DISTRIBUIR JUSTAMENTE LOS BENEFICIOS Y CARGAS

ENAJENACIONES

LA ENAJENACION DE FINCAS, NO MODIFICARA SU SITUACION

1956ko Lurzoruaaren Legea azaltzeko eskema

lurzoruaaren araubidea 1956ko Legean



1956ko
Lurzoruaaren
Legea azaltzeko
eskema

hirigintza-eskubideak eta -betebeharrak

hiritar guztienak: EAEko 2/2006 Legeko 3-9 artikulua (garapen iraunkorra, interes publikoa, hirigintzaren eskumenak, adostasuna, parte-hartzea, informazio publikoa)

lurzoru-jabeenak: Espainiako 2008 LLTB Legeko 7-9 artikulua eta EAEko 2/2006 Legeko 18-27 artikulua

lurzuaren sailkapena edo klasifikazioa

hirigintza-legeek erabilitako teknika, udalerri bateko lurzorua hainbat araubide juridikotan banatzen duena, jabeen eskubideak eta betebeharrak zehaztuz

udalerriaren hirigintza antolatzeko planak egiten du lurzuaren sailkapena, haren helburu eta irizpideen arabera

landa-lurzorua eta hiri-lurzorua

ezberdintasun nagusiak:

urbanizazio-prozesua
espazio libre publikoen sarea
partzelen tamaina eta forma
partzelen pribatutasun maila

lurzoruaren sailkapena edo klasifikazioa

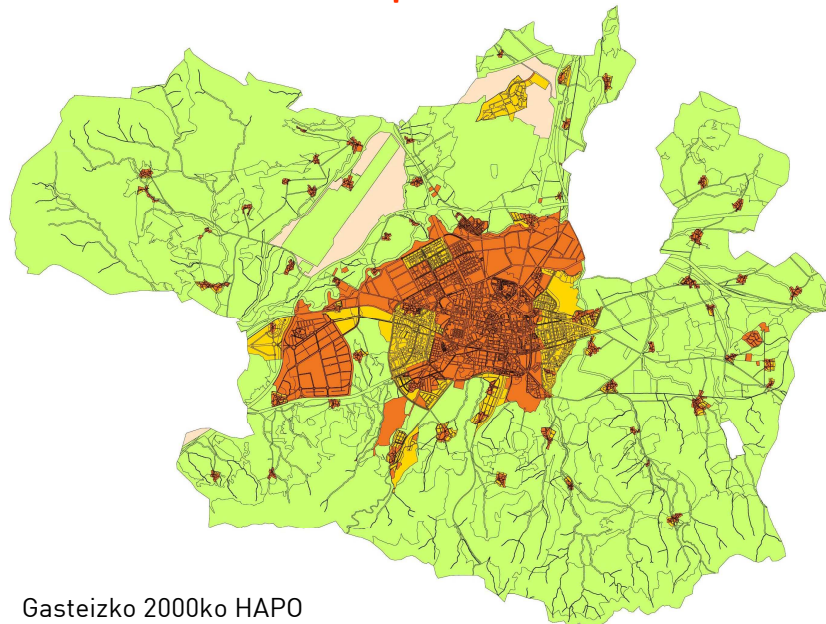
Espainiar Estatuan → 2 lurzoru mota nagusi
(lurzoruen balorazioei begira):

- landa-lurzorua
- lurzoru urbanizatua

EAEn → 3 lurzoru mota nagusi:

- hiri-lurzorua
- lurzoru urbanizagarria
- lurzoru urbanizaezina

lurzoruaren sailkapena edo klasifikazioa



Gasteizko 2000ko HAP0

lurzoru motak eta kategoriak

-hiri-lurzorua

-hiri-lurzoru finkatua (kontsolidatua)

-hiri-lurzoru finkatugabea (kontsolidatugabea)

- lurzoru urbanizagarria (1956an, *hiri-erreserbarako lurzorua*)

-lurzoru urbanizagarri sektorizatua (edo *programatua*)

-lurzoru urbanizagarri sektorizatugabea (edo *programatu gabea*)

- lurzoru urbanizaezina (1956an, *landa-lurzorua*)

-lurzoru urbanizaezina, hiri-garapenaren aurka babestua

-lurzoru urbanizaezina, garatzeko desegokia

hiri-lurzorua

-jada eraldatuta dagoen lurzorua

+

-dagoen (eta plangintzak ontzat ematen duen) hiri-bilbean txertatuta dagoena edo txertagarria dena

zehazkiago:

-aurreikusitako hirigintza-antolakuntzarako eta dauden eraikinrentzako zerbitzu nahikoak eskaintzen dituen
(ibilgailuentzako sarbidea, ur-hornidura eta -ebakuazioa, elektrizitatea)

edo

-zerbitzu batzuk eskaini ez arren, antolatutako eraikinek okupatu dezaketen azaleraren 2/3 okupatzea

hiri-lurzorua finkatua

esandako hiri-lurzorua, gainera,
urbanizatuta dagoenean edo bertako
partzelek **orube**-izaera dutenean

orube-izaera

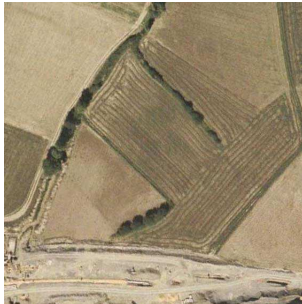
baldintza hauek dituen hiri-lurzoruko eremua:

- eraikitzeke neurri eta ezaugarri egokiak
- hirigintza-antolakuntza xehea edukitzea
- plangintzaren arabera urbanizatuta egotea, bai geometriari dagokionez (lerrokadurak, sestrak) bai zerbitzuei dagokienez (ibilgailuentzako sarbide zolatu eta publikoa, oinezkoentzako sarbidea, espaloiak, argiteria publikoa, ur-hornidura eta – ebakuazioa, elektrizitatea)

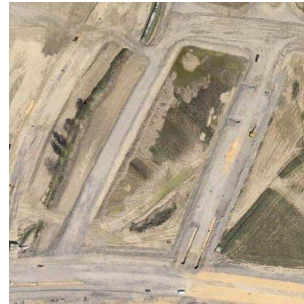
partzelatik orubera



2002 (urbanizagarri birklasifikatu da)



2004 (urbanizazio-lanak hasi dira)



2005 (oraindik ez dira orubeak, lurzorua oraindik urbanizagarria delako)



2007 (partzelek sarbidea dute eta eraikitzen hasi da)



2011

urbanizazioa amaitzen denean lurzoru urbanizagarria hiri-lurzorura igarotzen da, eta partzela eraikigabe hori (besteak bezala) orube bihurtzen

Zabalzana, Gasteiz

hiri-lurzoru finkatugabea

esandako hiri-lurzoruak hurrengo ezaugarrietako bat duenean:

-urbanizazioa kontsolidatuta ez edukitzea

(horretarako 2 aukera daude: zuzkidura eta zerbitzu nahikoak ez edukitzea, edo berrantolakuntza baten beharrean egotea)

edo

-antolakuntzak hirigintza-eraikigarritasun (haztatu) handiagoa esleitzea

lurzoru urbanizagarria

hiri-bilbean egon ez arren, hirigintza-erabilerak jasotzeko egokia den lurzorua

bi gai bete beharko ditu: iraunkortasun-printzipioa, eta udalerriko demografia-hazkundearen aurreikuspenekiko egokitasuna

lurzoru urbanizagarria

iraunkortasun-printzipioa? demografia-hazkundearen aurreikuspenekiko egokitasuna?



Lasarte (Gasteizko HAP0, 2000)



Miñao (Gasteizko HAP0, 2000)

lurzoru urbanizagarri sektorizatua

Hiria Antolatzeko Plan Orokorrak edo Sektorizazio Planak mugatzen dituen sektoreetan dagoena (ondoren Plan Partzialen bidez garatuko dena)

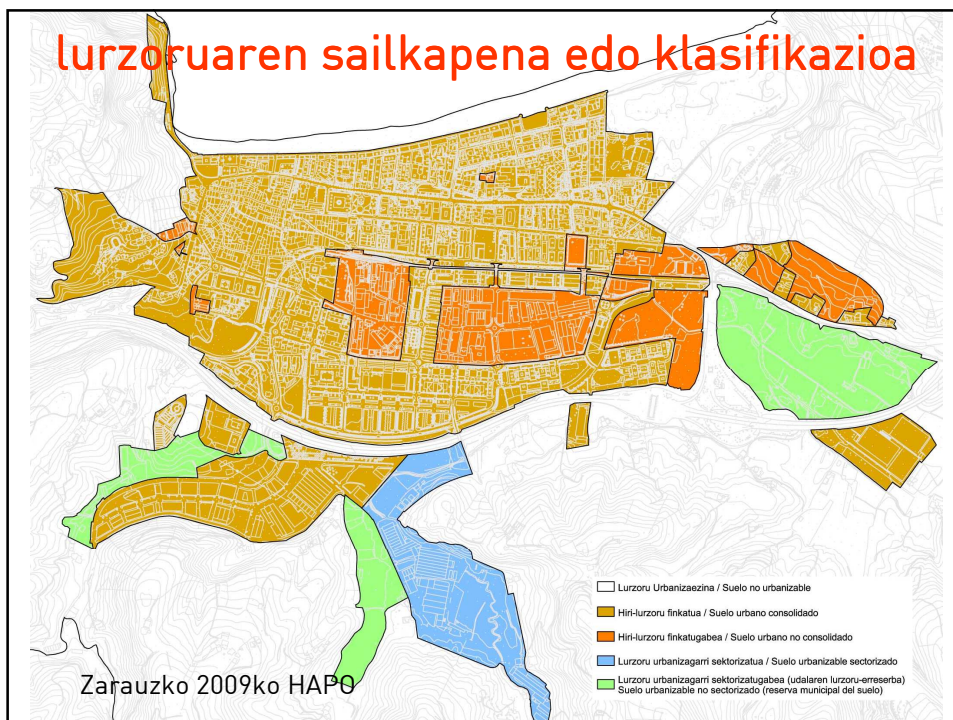
(aurki urbanizatzeko eta eraikitzeke asmoa dagoena)

lurzoru urbanizagarri sektorizatugabea

lurzoru urbanizagarrian egon arren, Hiria Antolatzeko Plan Orokorrak edo Sektorizazio Planak mugatutako sektoreetatik kanpo dagoena

(erreserba moduan; aurki urbanizatzeko eta eraikitzeke asmorik ez dagoena)

lurzoruaren sailkapena edo klasifikazioa



lurzoru urbanizaezina

hurrengo bi kasuetan:

- hirigintza-garapena *bidezkoa* ez denean (babesagatik)
 - babes berezia dagoelako (historikoa, kulturala...)
 - hirigintza-garapena debekatuta dagoelako (jabegoa publikoa delako...)
 - hirigintza-garapena arriskutsua delako (luiziak, uholdeak...)
 - azpiegiturak, zerbitzuak edo ekipamenduak babesteko
- hirigintza-garapena egokia ez denean (desegokitasunagatik)
 - landa-izaera mantentzeko
 - lehen sektorearen izaera mantentzeko

lurzoru urbanizaezina

